

Projekt

z dnia 29 listopada 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY DŁUTÓW**

z dnia 2023 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części
obróbu geodezyjnego Dąbrowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 572 ze zm.) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/109/20 z dnia 29 lipca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/289/23 Rady Gminy Dłutów z dnia 31 stycznia 2023 r., Rada Gminy Dłutów, uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym określona jest na rysunku zgodnie z uchwałą nr XIV/109/20 z dnia 29 lipca 2020 roku.

3. Integralną częścią planu jest:

- 1) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z symbolem terenu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi które przeważają na danym terenie;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe zajmujące nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, nie powodujące konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość w jakiej można sytuować budynek od linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na odległość do 1,20 m: schodów zewnętrznych, wejść do budynków, pochylni i ramp, balkonów, galerii, tarasów i wykuszów, okapów i gzymsów;
- 5) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć elementy, które są bezpośrednio związane z przeznaczeniem terenu, funkcjonowaniem i obsługą obiektów usytuowanych na danym terenie i nie naruszają ustaleń szczegółowych, dla poszczególnych jednostek terenu, takie jak infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, parkingi i miejsca postojowe, budynki gospodarcze, oraz inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) budynkach lub zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć budynki lub zabudowę która powstała lub na której lokalizację wydano pozwolenie na budowę do dnia wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 7) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną (w tym z odnawialnych źródeł energii), gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji.
- 8) wysokości zabudowy –należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu dachu;

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 4. W zakresie zasad dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zachowanie odległości sytuowania zabudowy od granic terenu oznaczonego symbolem ZL zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi usytuowania budynków ze względu na bezpieczeństwo pożarowe;
- 3) dla zabudowy istniejącej, przekraczającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy lub niespełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się:
 - remont, przebudowę, rozbiórkę oraz rozbudowę i nadbudowę części budynku spełniającej warunki dotyczące nieprzekraczalnych linii zabudowy i z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - prowadzenie innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu,
- 4) ustala się, że minimalna odległość linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny dróg, nie dotyczy obiektów i budynków infrastruktury technicznej;
- 5) ustalenia szczegółowe dotyczące wielkości działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację;
- 6) ustala się, że maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu to 15 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) ustala się, że ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) w zakresie podziału nieruchomości: dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w ustaleniach szczegółowych, ale jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 25%;

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) obowiązuje nie przekraczanie dopuszczalnych poziomów hałasu określony w przepisach odrębnych, na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MN/U, U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
- 2) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi i przemysłowymi: ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne.
- 3) zakaz lokalizacji poza terenem oznaczonym P/U, U, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.
- 4) zakaz lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) ustala się, że przestrzenie publiczne w planie znajdują się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD, KDL, KDG;
- 2) w obrębie przestrzeni publicznych dopuszcza się umieszczanie w formie niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i zgodnie z przepisami odrębnymi: sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszorowerowych.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się realizację komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości:
 - a) 6 m dla dróg obsługujących do 4 działek;
 - b) 8 m dla dróg obsługujących powyżej 4 działek;
- 2) w przypadku wydzielenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych obowiązuje realizacja placów do zawracania o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 na 12,5m;
- 3) ustalenia dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny, wliczając w to garaże,
 - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - c) dla zabudowy produkcyjnej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.
 - d) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - e) miejsca parkingowe należy wyznaczać w granicach nieruchomości, na której inwestycja jest realizowana.
- 4) obsługę komunikacyjną działek budowlanych ustala się z dróg oznaczonych symbolami KDL, KDD, KDW i pozostałych dróg i komunikacji wewnętrznej.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się chronione stanowisko archeologiczne nr AZP 70-69/31 i AZP 70-51/24), na obszarze, których realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2) ustala się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w odległości 30 m od granicy stanowisk archeologicznych w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu na całym obszarze objętym planem;
- 2) dopuszcza się przebudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków) na całym obszarze planu z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych ;
- 4) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- 5) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci elektroenergetycznej:
 - a) ustala się zasilanie za pośrednictwem istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - b) ustala się strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 16 m, po 8 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje:
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - nie należy pod linią oraz w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego składować materiałów sypkich w przyzmacz (piasek, żwir, węgiel, śnieg etc.,
 - nie zaleca się sadzenia i utrzymywania drzew wysokopiennych pod linią i w odległości mniejszej niż 6 metrów od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego,
 - w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia strefa ochronna od linii elektroenergetycznej nie obowiązuje;
 - c) ustala się przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - d) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
- 6) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci wodociągowej:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów z indywidualnych punktów ujęć wody;
- 7) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych, systemem kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
 - b) dopuszcza się budowę szczelnych bezodpływowych zbiorników lub oczyszczalni przydomowych według przepisów odrębnych,
 - c) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.
- 8) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy urządzeń zaopatrzenia w ciepło: ustala się ogrzewanie budynków poprzez stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, olejowe, na paliwo stałe lub zasilanych ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych.
- 9) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów odprowadzania wód opadowych i roztopowych: nakazuje się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

10) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy sieci gazowej:

- a) ustala się indywidualne zaopatrzenie w gaz (butle lub zbiorniki na gaz);
- b) dopuszcza się dostawę gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez jej rozbudowę na tereny planowanej zabudowy;

§ 10. W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: wskazuje się w planie grunty zmeliorowane na których w przypadku realizacji budynków lub obiektów budowlanych należy przewidzieć przebudowę sieci drenarskiej w sposób zapewniający swobodny odpływ wód drenazowych z pozostałych terenów, na których funkcjonują urządzenia melioracyjne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) ustala się minimalną powierzchnię działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej- 1000 m²,
- b) dla terenów zabudowy usługowej - 1000 m²,
- c) dla terenów zabudowy produkcyjno - usługowej – 3000 m²,
- d) dopuszcza się wydzielenie maksymalnie jednej działki w ramach każdego z terenów o parametrach nie spełniających warunków określonych w lit. a, b, c, jej powierzchnia może być mniejsza maksymalnie o 5%;

2) minimalna szerokość frontu działki powstałej w wyniku procedury scalania i podziału

- 18 m - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
- 22 m - dla zabudowy produkcyjnej;

3) kąt położenia granic działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70⁰ do 110⁰;

4) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni działki i szerokości frontu działki, o nie więcej niż 10%, dla jednej działki w granicach terenu;

5) ustalenia, dotyczące parametrów działek nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i komunikację.

§ 12. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których oblicza się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 30% - dla terenów oznaczonych terenów MN, MN/U, P/U, U,
- dla pozostałych terenów stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN do 13MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) układ zabudowy – wolnostojąca lub bliźniacza;
- b) dopuszcza się utrzymanie oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej,
- c) dla zabudowy zagrodowej ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych dla zwierząt futerkowych oraz o obsadzie większej niż 39 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP),

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,
- b) wysokość budynków mieszkalnych – maksymalnie 10 m,

- c) wysokość budynków garażowych i gospodarczych i wiat - do 5m,
 - d) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - e) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,
 - f) rodzaj pokrycia dachu: nie określa się.
- 4) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 35%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
- 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone na rysunku planu kolejno ponumerowanymi symbolami: od 1MN/U do 4MN/U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa,
- 2) warunki zagospodarowania terenu:
- a) układ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolnostojąca, bliźniacza;
 - b) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 2 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 10 m,
 - c) dach o kącie nachylenia do 45⁰,
 - d) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,
 - e) rodzaj pokrycia dachu: nie określa się.
- 4) parametry zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- 5) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej- 1000 m²,

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa,
- 3) warunki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży.
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) liczba kondygnacji nadziemnych– maksymalnie 2 kondygnacje,
 - b) wysokość budynków – maksymalnie 12 m,
 - c) dach o kącie nachylenia do 45⁰,

d) ustala się zachowanie jednakowego kąta spadku i koloru pokrycia dachu, dla wszystkich budynków w obrębie jednej nieruchomości,

e) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się.

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

6) w zakresie zasad podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²,

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) obiekty produkcyjne, składy, magazyny,

b) zabudowa usługowa,

2) przeznaczenie uzupełniające: lokale mieszkalne,

3) warunki zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się lokalizację wiat, silosów i innych urządzeń i obiektów towarzyszących zabudowie produkcyjnej i usługowej,

b) zakaz lokalizacji obiektów i instalacji związanych ze składowaniem, magazynowaniem, unieszkodliwianiem, spalaniem, przetwarzaniem, i wykorzystywaniem w procesie produkcji wszelkich odpadów, oraz prowadzenia wszelkiej działalności związanej z gospodarką odpadami;

c) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i instalacji oraz prowadzenia działalności mogącej powodować wytwarzanie i przechowywanie odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowią zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska.

d) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

e) dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego na jeden obiekt produkcyjny lub usługowy.

f) nakazuje się lokalizacji zieleni izolacyjnej na granicy terenu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) liczba kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje,

b) wysokość budynków produkcyjnych i usługowych – maksymalnie 15 m,

c) wysokość budynków garażowych, gospodarczych i wiat - maksymalnie 8m.

d) dach o kącie nachylenia do 45⁰,

e) ustala się zastosowanie jednakowej wartości kąta spadku oraz jednorodnego materiału pokrycia dachu dla jednego budynku.

f) rodzaj pokrycia dachu: nie ustala się.

5) parametry zagospodarowania terenu:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy– 50%,

b) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,

6) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²,

§ 17. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem: 1KS, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji - parking;

§ 18. Wyznacza się tereny lasów oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1ZL do 3ZL, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Wyznacza się teren drogi klasy ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDS, 2KDS dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy ekspresowej.
- 2) parametry terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu zgodnie z granicami nieruchomości.

§ 20. Wyznacza się tereny drogi klasy głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem: od 1KDG do 4KDG, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu: ustala się szerokość zgodnie z granicami nieruchomości;

§ 21. Wyznacza się teren drogi klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 1KDL, 2KDL dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy lokalnej.
- 2) parametry terenu:
 - a) dla drogi 1KDL ustala się szerokość od 12 m do 18 m w rejonie wjazdu na drogę KDG.
 - b) dla drogi 2KDL ustala się szerokość od 11m do 19 m w granicach zjazdu.

§ 22. Wyznacza się teren drogi klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: od 1KDD do 3KDD, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy dojazdowej.
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dla drogi 1KDD ustala się szerokość od 7,5 m do 22 m na wysokości zjazdu z drogi;
 - b) dla drogi 2KDD ustala się szerokość od 7 m w miejscu przewężeń na wysokości istniejącej zabudowy do 10 m;
 - c) dla drogi 3KDD ustala się szerokość 9 m, zgodnie z granicami nieruchomości.

§ 23. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDW do 5KDW, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi klasy wewnętrznej.
- 2) parametry terenu:
 - a) dla drogi 1KDW ustala się szerokość 7m,
 - b) dla drogi 2 KDW ustala się szerokość minimum 8m,
 - c) dla drogi 3KDW ustala się szerokość minimum 8m,
 - d) dla drogi 4KDW ustala się szerokość minimum 8m,
 - e) dla drogi 5KDW ustala się szerokość minimum 4m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dłutów.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla o części obrębu geodezyjnego Dąbrowa

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa sporządzony został na podstawie uchwały Rady Gminy Dłutów nr XIV/109/20 z dnia 29 lipca 2020 roku.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on prawo miejscowe. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego teren oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Bezpośrednim powodem podjęcia powyższej uchwały była potrzeba ustalenia zapisów regulujących warunki i możliwości zagospodarowania terenu gminy w odpowiedzi na zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą. Głównym celem sporządzenia planu jest ujednoczenie zapisów planu w związku z przyjęciem zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu Dąbrowa, ujęcie i usankcjonowanie w dokumencie wydanych w ostatnich latach decyzji o warunkach zabudowy i uwzględnienie części wniosków właścicieli terenów.

Projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dłutów”, uchwalonego przez Radę Gminy Dłutów uchwałą nr XXXVI/289/23 z dnia 31 stycznia 2023r.

W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:

- 1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną okolicznych terenów oraz mieszkaniowo - usługowy i mieszkaniowo - zagrodowy charakter terenów sąsiednich oraz lokalizację drogi ekspresowej.
- 2) Wyznaczając tereny pod zabudowę uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie i nowoprojektowanych terenów, do tej pory nie wykorzystanych, a zaplanowanych również jako tereny mieszkaniowo - usługowe oraz lokalizację drogi ekspresowej.
- 3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem uwzględniono fakt, że obszar jest położony bezpośrednio przy terenach wyposażonych w infrastrukturę techniczną, co umożliwia podłączenie obszaru do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury, dzięki czemu w maksymalny możliwy sposób chronione są zasoby wodne przed zanieczyszczeniami pochodzenia komunalnego.
- 4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych została uwzględniona między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji zabudowy i funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu.

- 6) Z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego w podstawową infrastrukturę techniczną, uzbrojenie terenu nie będzie generować wysokich kosztów, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy.
- 7) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:
 - a) wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych;
 - b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad w zakresie potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;

Wpływ ustaleń planu, na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) Z wyliczeń zawartych w prognozie skutków finansowych opracowanej zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy wynika, że uchwalenie planu miejscowego nie będzie obciążeniem dla gminy.
- 2) W przypadku niniejszego projektu planu miejscowego nie zachodzi konieczność poniesienia znaczących nakładów na budowę urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.

W wyniku sporządzenia analizy przyjętej uchwałą Rady Gminy Dłutów nr XLI/337/23 z dnia 27 października 2023r w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów, ustalono, iż obowiązujące dokumenty planistyczne są aktualne, dopuszczono jednak sporządzanie korekt i zmian obowiązujących planów miejscowych uwzględniając zmieniającą się sytuację społeczno-gospodarczą i potrzeby inwestorów.

Mając na uwadze powyższe, zgodnie z art. 17 pkt. 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa wraz załącznikami przedstawiam Radzie Gminy do uchwalenia.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE WÓJTA W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 06.06.2023r. do 28.06.2023r. zgłoszono uwagi, które rozpatruje się w sposób następujący:

Nie uwzględnia się uwagi zgłoszonej 11 lipca 2023 roku:

- 1) liczba miejsc parkingowych pozostaje bez zmian ponieważ zaproponowane 1 miejsce na 100m² w opinii projektanta nie zaspokoi potrzeby parkingowych dla wszystkich możliwych rodzajów usług dopuszczonych na tym terenie np. usług handlu;
- 2) ze względu na problem z zachowaniem między innymi norm akustycznych nie mam możliwości łączenia zabudowy mieszkaniowej z produkcyjną. Na terenie dopuszcza się jedynie mieszkania pracownicze;
- 3) na obszarze opracowania są już dopuszczone wnioskowane dachy płaskie;
- 4) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej byłoby niezgodne ze studium.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 572 ze zm.) zadania własne gminy
2. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i Prawem ochrony środowiska.
3. W przypadku przeprowadzanych przebudowy dróg należy dokonać analizy potrzeb realizacji infrastruktury podziemnej i jej realizacji przeprowadzić wyprzedzająco lub w trakcie przebudowy drogi.
4. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157 poz. 1240 ze zmianami).
5. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 ze zmianami).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
RADY GMINY DŁUTÓW
z dnia 2023 r.

Zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 11) utworzony zostaje zbiór danych przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Dłutów dla części obrębu geodezyjnego Dąbrowa obejmujący:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. granicę rysunku planu, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) atrybuty zawierające informację o planie;
- 3) część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, tj. rysunku planu, o którym mowa w pkt 1.